

Załącznik do Zarządzenia Nr 210/2023
Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów
z dnia 29 grudnia 2023 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2024-2026



Ostrzeszów, grudzień 2023

Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów	4
2.1. Ogólne zestawienie nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów według stanu prawnego oraz sposobu zagospodarowania.....	4
2.2. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów ze wskazaniem miejscowości położenia, powierzchni i sposobu zagospodarowania nieruchomości	5
2.3. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów oddanych w użytkowanie wieczyste ze wskazaniem miejscowości położenia nieruchomości, powierzchni i sposobu zagospodarowania nieruchomości	5
2.4. Zestawienie budynków należących do zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów z uwzględnieniem powierzchni użytkowej.....	5
3. Prognoza.....	7
3.1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu oraz zbywania nieruchomości z zasobu	7
3.2. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.....	11
3.3. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	12
3.4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.....	13
4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.....	13

WSTĘP

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2024-2026 stanowią przepisy art. 24 i 25, w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z zm.). Zestawienia liczbowe dotyczące powierzchni i przeznaczenia nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu w niniejszym planie sporządzono na podstawie danych zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków na dzień 18 grudnia 2023 r.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Ostrzeszów. Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości;
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości;
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2. Prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu oraz zbywania nieruchomości;
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości będzie odbywało się w oparciu o wiążące organ wykonawczy gminy ustalenia, wynikające z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, Ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej Ostrzeszów w sprawach wydzierżawienia, zbywania, nabywania, obciążeń nieruchomości gruntowych, w szczególności zgodnie z uchwałą Nr IX/59/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów

oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4382 ze zm.), zgodnie z Zarządzeniami Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów dotyczącymi dzierżaw nieruchomości, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta i Gminy Ostrzeszów.

2. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów

2.1. Ogólne zestawienie nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów według stanu prawnego oraz sposobu zagospodarowania:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI (na dzień 18 grudnia 2023 r.)			
Lp.	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia (ha/ m ²)	Dochody (zł)
1.	Grunty będące własnością Miasta i Gminy Ostrzeszów i nieoddane w użytkowanie wieczyste	629,8585 ha	-
2.	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	31,0548 ha	94 777,89
3.	Grunty w użytkowaniu wieczystym użytkowane przez Miasto i Gminę Ostrzeszów	0,0415 ha	-
4.	Grunty oddane w trwały zarząd	12,5872 ha	0
5.	Grunty oddane w dzierżawę	82,5280 ha	343 196,21
6.	Lokale użytkowe oddane w najem	763 m ²	
7.	Grunty oddane w użyczenie	15,3361 ha	0

2.2 Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów ze wskazaniem miejscowości położenia, powierzchni i sposobu zagospodarowania nieruchomości

Miejscowość położenia nieruchomości	Powierzchnia ogółem (ha)	Sposób zagospodarowania					
		Grunty rolne (ha)	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (ha)	Grunty zabudowane i zurbanizowane (ha)	Tereny komunikacyjne (ha)	Grunty pod wodami (ha)	Tereny różne (ha)
Bledzianów	16,3978	6,4003	0,1500	0,1448	9,4840	0,2187	-
Jesiona	5,3233	0,5344	-	-	4,7889	-	-
Kochłowy	7,3639	2,4400	-	0,5300	4,3939	-	-
Korpysy	8,4741	2,9560	0,5700	-	4,9481	-	-
Kotowskie	13,9267	5,5370	-	0,0785	8,2962	0,0150	-
Kozły	3,0000	-	-	-	3,0000	-	-
Kuźniki	3,7125	-	-	-	3,7125	-	-
Marydół	11,2403	1,7586	0,1600	0,2100	9,1117	-	-
Myje	9,8929	3,6938	0,6800	0,2600	5,2591	-	-
Niedźwiedź	12,3594	1,5030	-	1,8053	9,0511	-	-
Olszyna	14,0010	0,9346	0,9346	1,1926	11,8528	-	-
Ostrzeszów - miasto	148,1897	39,4319	11,6050	33,6131	60,0509	3,4888	-
Ostrzeszów Pustkowie	89,0305	3,6083	68,1429	0,6180	16,6613	-	-
Rogaszyce	53,7466	12,5756	0,8900	4,1277	36,1533	-	-
Rojów	66,3981	35,7127	0,3800	4,5787	25,7122	0,0145	-
Siedlików	24,4305	2,8766		1,4444	18,7595	-	1,3500
Szklarka Myślniewska	96,3551	70,4849	4,5733	0,0745	20,8714	0,3510	-

Szklarka Przygodzicka	14,6302	2,0976	0,1732	0,8235	10,9859	-	0,5500
Turze	18,1042	1,2215	14,7000	-	2,1827	-	-
Zajączki	13,2817	5,9200	0,2400	0,4500	6,6417	0,0300	-
SUMA	629,8585	199,6868	102,2854	49,9511	271,9172	4,1180	1,9000

2.3. Zestawienie nieruchomości zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów oddanych w użytkowanie wieczyste ze wskazaniem miejscowości położenia nieruchomości, powierzchni i sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Miejscowość położenia nieruchomości	Powierzchnia Ogółem (ha)	Sposób zagospodarowania					
		Grunty rolne (ha)	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (ha)	Grunty zabudowane i zurbanizowane (ha)	Tereny komunikacyjne (ha)	Grunty pod wodami (ha)	Tereny różne (ha)
Ostrzeszów - miasto	8,5577	2,9122	0	4,1370	1,5085	0	0
Rogaszyce	0,9796	0,9403	0	0,0393	0	0	0
Rojów	20,0675	7,3360	0,9666	7,9478	0,2384	3,5787	0
Siedlików	1,2200	1,2200	0	0	0	0	0
Szklarka Przygodzicka	0,2300	0,2300	0	0	0	0	0
SUMA	31,0548	12,6385	0,9666	12,1241	1,7469	3,5787	0

2.4. Zestawienie budynków należących do zasobu Miasta i Gminy Ostrzeszów z uwzględnieniem powierzchni użytkowej:

Lp.	Położenie	Adres	Opis	Powierzchnia użytkowa (m ²)
BUDYNKI KOMUNALNE				
1.	Bledzianów	Bledzianów 1	Świetlica Środowiskowa	181
			Budynek gospodarczy	87
2.	Bledzianów	Bledzianów 20	OSP	372
3.	Kochłowy	Kochłowy 46	OSP	425
4.	Kotowskie	Kotowskie 9	Budynek handlowo – usługowy i sala wiejska	289
5.	Kotowskie	Kotowskie 24	Budynek mieszkalny	82
			Budynek gospodarczy	23
6.	Marydół	Marydół 50	Budynek mieszkalny i sala wiejska	240
7.	Marydół	Marydół 51	OSP	50
8.	Myje	Myje 22	OSP	589
			Budynek gospodarczy	26
9.	Niedźwiedź	Niedźwiedź 20	OSP	409
			Budynek gospodarczy	79
11.	Olszyna	Olszyna , ul. Wschodnia 2	Sala wiejska	346
12.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 37a	Szkoła Muzyczna	444
13.	Ostrzeszów	Rynek 19	Ratusz	286
14.	Ostrzeszów	ul. Pocztowa 2	DDPS i Świetlica Środowiskowa	195
			DDPS i Świetlica Środowiskowa	337
15.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 6	Budynek baszty	82

			Budynek przy baszcie	202
16.	Ostrzeszów	ul. Św. Mikołaja 18	Budynek byłej Weterynarii	146
17.	Ostrzeszów	ul. Sportowa 12	Sala sportowa „Piast”	583
18.	Ostrzeszów	ul. Sportowa 9a	OSP	207
19.	Ostrzeszów	ul. Kwiatowa 8	Budynek po byłej kotłowni	401
20.	Ostrzeszów	ul. Grunwaldzka 1A	Budynek po byłej kotłowni	247
21.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 31	Budynek Urzędu MiG	628
			Garaż	65
			Garaż	55
22.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 15b	Była kotłownia	301
23.	Ostrzeszów	Plac Borek 17	Biblioteka	427
24.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 37	Budynek Klubu Seniora „Bratek”	79
25.	Ostrzeszów	ul. W. Gorgolewskiego	OCK	874
26.	Ostrzeszów	ul. Gen. W. Sikorskiego 54	Wieża ciśnień	142
27.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 29	Budynek byłej Szkoły Podstawowej nr 3	360
28.	Rogaszyce	Rogaszyce 7	Sala wiejska, Świetlica, OSP	381
			Budynek gospodarczy	41
29.	Rojów	ul. Wrocławska 24	Świetlica	238
30.	Rojów	ul. Boiskowa 17	Były klub sportowy AJAX	131
31.	Siedlików	Siedlików 63	Sala wiejska	256
			OSP	279
			Budynek gospodarczy	53
32.	Siedlików	Siedlików 7	Sala OSP Korpisy	419
33.	Szkłarka Myślniewska	Szkłarka Myślniewska 6	Sala wiejska i OSP	55
			Sala wiejska i OSP	341
34.	Szkłarka Myślniewska	Szkłarka Myślniewska	Kaplica	124
35.	Szkłarka Przygodzicka	Szkłarka Przygodzicka 25	Sala i OSP	323
			Sala i OSP	242
36.	Zajęczki	Zajęczki 14	OSP	450
BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE ODDANE W UŻYTKOWANIE ZAKŁADOWI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ SP. Z O. O.				
37.	Ostrzeszów	ul. Grunwaldzka 3 C-D	współwłasność	322
38.	Ostrzeszów	ul. Grunwaldzka 5A	współwłasność	575
39.	Ostrzeszów	ul. Grunwaldzka 7C-D	współwłasność	314
40.	Ostrzeszów	ul. Gorgolewskiego 1,	współwłasność	359
41.	Ostrzeszów	ul. Zamkowa 13	współwłasność	
42.	Ostrzeszów	ul. Kolejowa 48	współwłasność	263
43.	Ostrzeszów	ul. T. Kościuszki 19C	współwłasność	288
44.	Ostrzeszów	ul. T. Kościuszki 22B	współwłasność	290
45.	Ostrzeszów	ul. T. Kościuszki 28	współwłasność	122
46.	Ostrzeszów Pustkowie	ul. Lazurowa 48	własność	192
47.	Ostrzeszów Pustkowie	ul. Lazurowa 50	własność	176
48.	Ostrzeszów	pl. Kazimierza 2	współwłasność	144
49.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 2A	współwłasność	515
50.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 2C	współwłasność	
51.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 3A	współwłasność	629
52.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 3C	współwłasność	322
53.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 4A	współwłasność	513
54.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 4B	współwłasność	
55.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 4C	współwłasność	
56.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 5A	współwłasność	354

57.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 6	współwłasność	192
58.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 7	współwłasność	195
59.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 8	współwłasność	193
60.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 10A	współwłasność	608
61.	Ostrzeszów	os. Zamkowe 10B	współwłasność	
62.	Ostrzeszów	ul. Poprzeczna 1	współwłasność	135
63.	Ostrzeszów	ul. Przemysłowa 7	współwłasność	523
64.	Ostrzeszów	ul. Św. Mikołaja 18	własność	135
65.	Kochłowy	Kochłowy 32	własność	129
66.	Rogaszyce	ul. Przedszkolna 2	własność	374
67.	Szklarka Przygodzicka	Szklarka Przygodzicka 53	własność	132
68.	Szklarka Przygodzicka	Szklarka Przygodzicka 56	własność	314
BUDYNKI OŚWIATY				
69.	Niedźwiedź	Niedźwiedź 18	Szkoła Podstawowa w Niedźwiedziu	10148
70.	Ostrzeszów	ul. Kwiatowa 1	Szkoła Podstawowa nr 1 w Ostrzeszowie	1732
71.	Ostrzeszów	ul. Piastowska 3	Szkoła Podstawowa nr 2 w Ostrzeszowie	3728
72.	Ostrzeszów	ul. Norweska 1	Przedszkole Publiczne nr 1 z Grupą Żłobkową w Ostrzeszowie	746
73.	Ostrzeszów	ul. Łąkowa 5	Przedszkole nr 5 i Żłobek nr 2 w Ostrzeszowie	526
74.	Ostrzeszów	ul. Zielona 4	Przedszkole nr 6 w Ostrzeszowie	1198
75.	Rogaszyce	ul. Szkolna 82	Szkoła Podstawowa w Rogaszycach	1087
76.	Rogaszyce	ul. Przedszkolna 2	Przedszkole w Rogaszycach	374
77.	Rojów	ul. Stefana Czarneckiego 51	Zespół Szkolno – Przedszkolny w Rojowie	4453
78.	Siedlików	Siedlików 58d	Zespół Szkolno- Przedszkolny w Siedlikowie	1384
79.	Szklarka Przygodzicka	Szklarka Przygodzicka 53a	Szkoła Podstawowa w Szklarce Przygodzickiej	1922

3. Prognoza

3.1. Prognoza dotycząca:

a) udostępniania nieruchomości zasobu :

Miasto i Gmina Ostrzeszów zamierza sukcesywnie regulować stan dysponowania nieruchomościami gminnymi poprzez dalsze wydzierżawianie gruntów do tej pory nierozdysponowanych i zmniejszanie gruntów bezumownie wykorzystywanych, a będących własnością MiG Ostrzeszów. Planuje się również utrzymanie na aktualnym poziomie liczby umów najmu lokali użytkowych lub ich zwiększanie, mając na uwadze, że zarówno opłaty z tytułu dzierżawy i najmu stanowią ważny wpływ do budżetu Miasta i Gminy. W latach 2024-2026 planuje się do oddania w dzierżawę następujące nieruchomości:

Nr działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Cel dzierżawy
1118	Ostrzeszów Pustkowie	0,4702	rolny
część dz. 2372/4	Ostrzeszów miasto	ok. 0,0050	handlowo - usługowy

część dz. 25	Kotowskie	ok. 0,0200	maszt telefonii komórkowej
część dz. 2225/8	Ostrzeszów miasto	ok. 0,0260	handlowo - usługowy
część dz. 2225/7	Ostrzeszów miasto	ok. 0,0015	handlowo - usługowy
część dz. 528/1	Siedlików	ok. 0,2250	rolny

Uwzględniając stanowisko i działania ustawodawców w celu wygaszania prawa użytkowania wieczystego Miasto i Gmina Ostrzeszów nie będzie oddawało gruntów w użytkowanie wieczyste, a w związku ze zmianami w ustawie o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) dotyczącymi sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowaniu wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych, prognozuje się powolne zmniejszanie powierzchni oddanych w użytkowanie wieczyste.

Na chwilę obecną nieruchomości oddane są w trwały zarząd tylko jednostkom oświatowym. Miasto i Gmina Ostrzeszów planuje w latach 2024-2026 uregulować kwestię władania nieruchomościami gminnymi przez jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. W związku z tym planowane jest oddanie ich w trwały zarząd z zastosowaniem ewentualnych bonifikat od opłat, mając na uwadze cel udostępnienia nieruchomości. W latach 2024-2026 planuje się do oddania w trwały zarząd następujące nieruchomości:

Nr działki	Położenie	Powierzchnia (ha)	Cel trwałego zarządu
190/3	Ostrzeszów miasto	0,2178	Dzienny Dom Pomocy Społecznej „Wrzos” na rzecz Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej
189/5	Ostrzeszów miasto	0,1240	
2285/11, 2285/9	Ostrzeszów miasto	0,1000	Siedziba Klubu Seniora na rzecz Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej

Ewentualne służebności na gruntach gminnych będą realizowane w zależności od otrzymywanych wniosków inwestorów.

Mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Ostrzeszów zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ostrzeszowie Sp. z o. o. jako spółka komunalna, której stuprocentowym właścicielem jest Miasto i Gmina Ostrzeszów, a która realizuje zadanie własne gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W ramach czynności wykonywanych przez pracowników Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami, podejmowane będą prace dążące do sprzedaży kolejnych mieszkań z budynków, w których zostały już sprzedane lokale mieszkaniowe, aby doprowadzić do całkowitego wyzbycia się lokali funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych.

b) nabywania nieruchomości do zasobu:

Gmina może nabywać prawa do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych w drodze umów sprzedaży, zamiany, darowizny lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych oraz obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta i Gminy Ostrzeszów będzie prowadzone w następujących trybach:

- przejęcie gruntów z mocy prawa zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, pod wydzielonymi zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego drogami, (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344 ze zm.),
- w oparciu o decyzje Wojewody Wielkopolskiego na podstawie Ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 ., nr 32, poz. 191 ze zm.),
- przejęcie z mocy prawa na podstawie art. 73 ustawy z dnia 3 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j. Dz. U. z 1998r., nr 133, poz. 872 ze zm.),
- przejęcie z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 162 ze zm.),
- nabycie gruntów w ramach zamiany m. in. z Skarbem Państwa, PKP S.A., Parafią Rzymskokatolicką,
- zakup gruntów,
- przejmowanie za zadłużenia podatkowe wobec Miasta i Gminy Ostrzeszów,
- przejęcie gruntów w ramach darowizny od Powiatu Ostrzeszowskiego czy Skarbu Państwa,
- nabycie gruntów na rzecz Miasta i Gminy Ostrzeszów w ramach pierwokupu,
- nabycie gruntów na podstawie postanowienia sądu o nabyciu spadku,

- nieodpłatne nabycie działek na podstawie art. 24 ust. 5c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2329 ze zm.).

c) zbywania nieruchomości z zasobu:

Zbycie nieruchomości gminnych w latach 2024-2026 w głównej mierze będzie odbywać się w trybie przetargowym. Sprzedaż bezprzetargowa będzie brana pod uwagę m.in. w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości oraz na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych. Warunki sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości gminnych określa art. 37 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prognoza zbywania nieruchomości gminnych w latach 2024-2026 zakłada:

- kontynuację sprzedaży działek pod zabudowę jednorodzinną w Rojowie przy ul. Zamojskiego i św. Wojciecha,
- sprzedaż nieruchomości lub ich części na wniosek samoistnych posiadaczy gruntu, którzy w dobrej wierze wzniesli na nieruchomości gminnej budynek lub inne urządzenie na podstawie art. 231 Kodeksu Cywilnego,
- sprzedaż nieruchomości lub ich części na wniosek właściciela nieruchomości przyległej w celu polepszenia jej warunków zagospodarowania nieruchomości,
- zbycie w trybie zamiany nieruchomości m. in. z Skarbem Państwa, PKP S.A., Parafią Rzymskokatolicką.
- zbycie nieruchomości na wniosek osoby fizycznej lub prawnej.

Zbywanie nieruchomości gminnych uzależnione będzie od zgłaszanych Organowi potrzeb społeczności lokalnej oraz realizacji zadań własnych gminy. W latach 2024-2026 planuje się zbyć następujące nieruchomości:

Nr działki	Położenie	Powierzchnia (ha/m ²)
996/47	Rojów	0,1280 ha
996/46	Rojów	0,1256 ha
996/51	Rojów	0,1669 ha
996/52	Rojów	0,1179 ha
996/54	Rojów	0,1384 ha
996/55	Rojów	0,1105 ha

996/58	Rojów	0,1169 ha
996/59	Rojów	0,1150 ha
996/60	Rojów	0,1099 ha
996/45	Rojów	0,1127 ha
996/44	Rojów	0,1281 ha
996/43	Rojów	0,1150 ha
996/42	Rojów	0,1058 ha
996/38	Rojów	0,1068 ha
996/37	Rojów	0,1255 ha
996/36	Rojów	0,1103 ha
996/35	Rojów	0,1209 ha
996/40	Rojów	0,1108 ha
996/34	Rojów	0,1219 ha
996/39	Rojów	0,1201 ha
166/1	Kotowskie	0,0785 ha
217/4	Niedźwiedź	0,1073 ha
część działki 157	Zajączki	około 0,2300 ha
część działki 2372/18	Ostrzeszów	około 0,1300 ha
Lokal mieszkalny – Zamkowa 8 m. 4	Ostrzeszów	53,68 m ²
Lokal mieszkalny – Zamkowa 3C m. 7	Ostrzeszów	60,18 m ²
Lokal mieszkalny – Zamkowa 3C m. 8	Ostrzeszów	43,20 m ²

3.2. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na prognozowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się następujące koszty:

- wycena nieruchomości, usługi geodezyjne (§ 4390)
- koszty administracyjne, sądowe, notarialne (§ 4300)
- zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych (m. in. odszkodowania z tytułu nabycia z mocy prawa nieruchomości przeznaczonych pod drogi gminne) (§6600)
- kary i odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych (§4600)

Prognozowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości uwzględnia się w uchwałach budżetowych Miasta i Gminy na dany rok budżetowy. Wydatki te zależne będą przede wszystkim od intensywności procesu nabywania nieruchomości do zasobu i udostępniania nieruchomości zasobu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji. Analizując poziom wydatków z lat poprzednich prognozuje się ich wzrost w związku z ogólnym wzrostem cen za wykonanie usług eksperckich tj. wycen nieruchomości, prac geodezyjnych i świadectw energetycznych. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków jego realizacja możliwa będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Prognozowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu	2024	2025	2026
wycena nieruchomości, usługi geodezyjne (§ 4390)	210 000,00 zł	215 000,00	220 000,00
koszty administracyjne, sądowe, notarialne (§ 4300)	50 000,00 zł	55 000,00	57 750,00
zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych (m. in. odszkodowania) (§6600)	200 000,00 zł	210 000,00	210 000,00
kary i odszkodowania (§4600)	40 000,00 zł	44 000,00	46 200,00
SUMA	500 000,00	524 000,00	533 950,00

3.3. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W roku 2025 prognozuje się wzrost wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, gdyż jest on trzecim rokiem od przeprowadzonej aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Wtedy też opłata roczna będzie równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Zmiany prawne związane z użytkowaniem wieczystym pozwalają prognozować powolne wygaszanie prawa użytkowania wieczystego, a co za tym idzie obniżenie wpływów z tego tytułu. Prognozuje się wpływ środków do budżetu związanych z sprzedażą nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych na podstawie art. 32 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami oraz wynikających z realizacji roszczeń o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g Ustawy. Mając na uwadze, że powyższe procedury przeprowadzane są na wniosek użytkowników wieczystych, wpływ z tego tytułu jest trudny do oszacowania.

Prognozuje się wzrost wpływów tytułu dzierżawy, przede wszystkim spowodowane coroczną waloryzacją czynszów dzierżawnych oraz aktualizacją wysokości stawek czynszu dzierżawnego. Nie prognozuje się wpływów z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd, mając na uwadze ustawowe

zwolnienie jednostek oświatowych z opłat za trwały zarząd. Natomiast przewidywane udzielenie bonifikaty od opłat rocznych za nieruchomości planowane do oddania w trwały zarząd dla MGOPS-u sprawi, że wpływ będzie symboliczny i trudny do określenia na chwilę obecną.

Prognozowane wpływy	2024	2025	2026
Prognozowane wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	95 000,00	102 187,00	102 307,00
Prognozowane wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	13 217,00	13 217,00	13 217,00
Prognozowane wpływy z tytułu dzierżawy i najmu	343 196,00	377 515,00	415 267,00

3.4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w 2022 roku i objęła 5 nieruchomości, na których prowadzone są działalności gospodarcze oraz 7 nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Wykazała ona w większości przypadków co najmniej dwukrotny wzrost opłat za użytkowanie wieczyste w stosunku do opłat dotychczasowych. Następne aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste będą przeprowadzane po stwierdzeniu wyraźnego wzrostu wartości pozostałych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, tak by było to uzasadnione ekonomicznie tj. ewentualne koszty operatów szacunkowych nie przekroczyły wpływów z aktualizowanych opłat.

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nie będzie wykonywana, ponieważ nieruchomości, które aktualnie oddane są w trwały zarząd to obiekty szkolne, zwolnione z opłat na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowanie zadań oświaty (t.j. Dz.U z 2023 poz. 1400 ze zm.).

4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów w latach 2024-2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, mając na względzie potrzeby społeczności lokalnej oraz realizację zadań publicznych.

Scharakteryzowana w rozdziale 2 niniejszego planu specyfika gminnego zasobu nieruchomości, jego wielkość oraz struktura stanowi punkt wyjścia do podejmowania działań związanych

z gospodarowaniem mieniem i ich prognozy na kolejne lata. Gospodarowanie Gminnym Zasobem Miasta i Gminy Ostrzeszów w latach 2024-2026 będzie polegało przede wszystkim na podejmowaniu następujących działań:

1. Prowadzenie oraz bieżąca aktualizacja ewidencji nieruchomości gminnych zgodnie z katastrzem nieruchomości.
2. Określanie wartości rynkowej nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości gminnych, przede wszystkim przeznaczonych do zbycia, zamiany, wniesienia w drodze aportu do spółek gminnych.
3. Realizacja niezbędnych podziałów nieruchomości, wznowień znaków granicznych, wyznaczeń punktów granicznych, ustaleń przebiegu granic nieruchomości pozostających w zasobie.
4. Przeprowadzanie wizji w terenie określającej stan nieruchomości i ich zagospodarowanie, w celu zaplanowania sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do ewentualnego zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.
5. Bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych, przeprowadzanie corocznych waloryzacji opłat oraz windykacja należności z tego tytułu.
6. Zbywanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe lub związane z działalnością usługową, mając na względzie aktualne zapotrzebowanie oraz wpływające wnioski.
7. Kontynuacja prowadzonych postępowań oraz składanie nowych wniosków o stwierdzenie nabycia nieruchomości poprzez przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa, w trybie przepisów art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.
8. Wyzdzielanie, wynajmowanie, użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, zapewniając nieprzerwaną ciągłość umów oraz formalizowanie bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych.
9. Ujawnianie w księgach wieczystych praw własności Miasta i Gminy Ostrzeszów do nieruchomości, regulacja stanu prawnego nieruchomości o nieujawnionej księdze wieczystej w ewidencji gruntów i budynków.
10. Regulacja stanu prawnego działek gminnych m.in. drogowych, zabudowanych przez osoby fizyczne.
11. Kontynuacja działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego (wielkości udziałów) przysługujących Gminie w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
12. Zarządzanie nieruchomościami nierozdysponowanymi.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2024 – 2026 kreśli jedynie główne kierunki działań w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości gminy. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

BURMISTRZ

/-/ Patryk Jędrowiak